

Án số: 1205/DS-ST
Ngày: 16/7/2019
V/v “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH THẠNH, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Ông Nguyễn Công Khả
Các Hội thẩm nhân dân : 1/ Bà Lâm Thị Hoàng Oanh
2/ Bà Nguyễn Thị Bích Thân

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thu Thủy - Công chức
Tòa án.

Trong các ngày 09 và 16/7/2019, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Quận Bình
Thạnh xét xử sơ thẩm công khai và tuyên án công khai vụ án dân sự thụ lý số
1108/2016/TLST-DS ngày 22 tháng 6 năm 2016; về việc “Tranh chấp hợp đồng
thuê nhà” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số /2019/QĐXX – ST ngày
07/6/2019 giữa các đương sự :

Nguyên đơn: bà NTTTH

Địa chỉ: 17 Nguyễn Bá Lân, phường Thảo Điền, Quận 2, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà LPT (có mặt)

Địa chỉ: 2C Nguyễn Huy Tự, phường Đakao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà VTM

Địa chỉ: 311/4 Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ
Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông PQV (có mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1- Ông PQV (có mặt)

Địa chỉ: 311/4 Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ
Chí Minh.

2- Ông TĐT, bà ĐTKC (vắng mặt)

Địa chỉ: 122/28/14 Bùi Đình Túy, Phường 12, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ
Chí Minh.

3- Ông PQQH (có mặt)

Địa chỉ: 311/4 Nơ Trang Long, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/6/2016 và lời trình bày trong quá trình giải Q vụ án của nguyên đơn bà NTTT và đại diện ủy quyền bà LPT:

Đầu năm 2012, do có nhu cầu thuê mặt bằng để kinh doanh nên bà H và vợ chồng ông PQQ (Sinh năm 1945- đã mất) và bà VTM có ký hợp đồng cho thuê căn nhà 223 Nguyễn Xí để sản xuất kinh doanh. Theo hợp đồng viết tay được ký kết giữa hai bên vào ngày 29/4/2012 thì vợ chồng ông Q bà M đồng ý cho bà Hà thuê toàn bộ căn nhà nói trên là 504m², thời hạn thuê là 10 năm. Hai bên thỏa thuận giá thuê nhà là 2 lượng 5 chỉ vàng SJC/3 tháng. Đến 2 năm 6 tháng tăng tiền thuê nhà 5 chỉ SJC/3 tháng (3 lượng SJC/3 tháng). Đến 4 năm 6 tháng tăng 10% (3 lượng SJC/3 tháng). Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận số vàng này có thể trả bằng tiền đồng Việt Nam theo giá quy đổi tại thời điểm thanh toán. Sau khi ký hợp đồng, bà H đã đặt cọc thế chân cho vợ chồng bà M là 3 (ba) lượng vàng SJC. Theo hợp đồng này, bà Hà có quyền sửa chữa hoặc xây dựng thêm phù hợp với yêu cầu sản xuất kinh doanh.

Để thuận lợi cho việc kinh doanh và đăng ký với các cơ quan có thẩm quyền ngày 11/01/2013 bà H và vợ chồng bà M tiến hành ký hợp đồng tại văn phòng công chứng số 6 theo quy định của pháp luật. Theo hợp đồng này thì vợ chồng ông Q và bà M đồng ý cho bà H thuê toàn bộ căn nhà nói trên diện tích 308,6m², thời hạn thuê 10 năm, giá thuê 4.000.000 đ (Bốn triệu đồng), đặt cọc 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng); trường hợp lấy lại nhà trước thời hạn thì bồi thường cho bà Hà số tiền là 5.200.000.000 đ (Năm tỷ hai trăm triệu đồng).

Sau khi ký hợp đồng công chứng, ngày 28/4/2013 tôi ký hợp đồng thi công xây dựng công trình số 11/HĐTC/STB.2013 với Công ty cổ phần đầu tư-xây dựng Sao Bến Thành để thực hiện dự án xây dựng hạ tầng kinh doanh và cung cấp thiết bị nội thất đối với căn nhà đã thuê. Tổng giá trị hợp đồng là 6.890.000.000 đồng (Sáu tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng).

Ngày 07/9/2013, bà H và bà M lập hợp đồng thỏa thuận (không có công chứng) thống nhất tiền thuê nhà là 30.000.000 đ/tháng kể từ ngày 15/9/2013 đến 15/7/2022.

Ngày 20/8/2014, bà H ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với ông TĐT và bà ĐTKC, theo đó bà H giao toàn bộ diện tích nhà đất tầng trệt và phòng trà cho ông Trường, bà Chi sử dụng và trực tiếp kinh doanh nhà hàng, biểu diễn nghệ thuật.

Ngày 21/11/2014, bà H và vợ chồng ông Q bà M ký phụ lục hợp đồng, theo đó vợ chồng ông Q bà M đồng ý cho bà H hợp tác kinh doanh cho thuê lại nhà số 233 Nguyễn Xí cho ông TĐT.

Sau đó ông Q mất, bà M và con trai (con chung của bà M và ông Q) là PQV đại diện giao dịch với tôi trong việc nhận tiền thuê nhà.

Ngày 04/4/2015, bà M gửi thông báo cho bà Hà yêu cầu thanh toán tiền nhà đến 15/01/2015 là 156.000.000 đ (Một trăm năm mươi sáu triệu đồng).

Ngày 11/4/2015, đại diện bà M gửi thông báo cho bà Hà yêu cầu thanh toán tiền nhà là 326.000.000 đ (Ba trăm hai mươi sáu triệu đồng) chậm nhất là vào ngày 12/5/2015, nếu không sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Ngày 13/4/2015, bà H ủy quyền cho ông VCK đến gặp bà M thanh toán tiền thuê nhà là 168.000.000 đ (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng) đến thời điểm ngày 13/4/2015 nhưng đại diện của bà M là con trai PQV không nhận tiền với lý do số tiền bà H trả không trùng khớp với thực tế. Việc này bà H có yêu cầu Văn phòng thừa phát lại quận Bình Thạnh lập vi bằng.

Sau đó bà M và con trai lợi dụng lúc bà H không có ở đó đã lấy mặt bằng lại không cho bà H tiếp tục kinh doanh và cho người khác thuê.

Vì hợp đồng còn thời hạn và bà H không vi phạm hợp đồng nên sau đó hằng tháng tới hạn trả tiền, bà H liên tục nhờ anh NMH (là bạn bà H) chuyển tiền thuê nhà cho bà M thông qua đường bưu điện từ tháng 5/2015 đến ngày 13/5/2016 nhưng phía bà M không chấp nhận.

Việc làm của bà M và ông V gây thiệt hại cho bà H vì bà H đã đầu tư xây dựng và mua sắm trang thiết bị nội thất rất nhiều để phục vụ cho hoạt động kinh doanh.

Do không thể thương lượng giải Q được vụ việc nên ngày 10/6/2016 bà H đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

Tại các bản tự khai, các biên bản hòa giải bị đơn bà VTM, đại diện theo ủy quyền ông PQV trình bày:

Vào ngày 29 tháng 4 năm 2012 ông PQQ (cha của PQV) và bà VTM (mẹ của PQV) có ký hợp đồng với nguyên đơn bà NTTN (giấy tay), theo hợp đồng thì giá thuê 02 lượng 05 chỉ vàng SJC/3 tháng, thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 15/7/2015 đến ngày 15/7/2022, phương thức thanh toán: trả trước theo từng đợt 03 (ba) tháng 01 (một) lần vào ngày 15 dương lịch hằng quý.

Tiếp đến ngày 11/01/2013 hai bên ký hợp đồng công chứng số 1687 quyền số 01 tại Phòng công chứng số 6, quận Bình Thạnh. Theo hợp đồng công chứng: Thời hạn thuê là 10 năm kể từ ngày 11/01/2013, giá thuê hàng tháng là 4.000.000 (Bốn triệu đồng), phương thức thanh toán : ba tháng một lần vào ngày 15 dương lịch của mỗi kì, đặt cọc 140.000.000 (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

Ngày 25/4/2013, ông PQQ mất, bà M ký phụ lục hợp đồng cho thuê lại nhà đất với ông TĐT.

Nguyên đơn bà NTTTH khởi kiện, căn cứ vào hợp đồng công chứng số 1687 quyền số 01 Phòng công chứng số 6 yêu cầu bị đơn phải thanh toán (khoản 1 và khoản 2) vì:

1. Tiền cọc: 140.000.000 đồng.
2. Tiền phạt hợp đồng: 5.200.000.000 đồng
3. Tiền xây dựng và sửa chữa nhà: 6.890.000.000 đồng.

Bị đơn không đồng ý vì:

1. Nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả tiền thuê nhà, vi phạm Khoản 2 Điều 4 của hợp đồng công chứng

Căn cứ: Điều 423 Bộ luật dân sự 2015: Hợp đồng công chứng số 1687 quyền số 01 tại Phòng công chứng số 6 bị hủy bỏ vì nguyên đơn vi phạm nghiêm trọng điều khoản thanh toán của hợp đồng.

2. Do ông PQQ mất nên PQQH và PQV là người thừa kế quyền lợi và nghĩa vụ. Vì vậy hợp đồng phụ lục không có xác nhận của người đồng thừa kế nên phụ lục hợp đồng không có giá trị pháp lý.

3. Riêng khoản (3) số tiền xây dựng và sửa chữa nhà, chúng tôi không có nghĩa vụ bồi thường bất cứ thiệt hại nào do nguyên đơn vi phạm Khoản 2 Điều 4 của hợp đồng công chứng. Cho nên tôi được quyền lấy lại mặt bằng mà không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào cho nguyên đơn tức bà NTTTH.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

- Ông PQQH, PQV: Yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, ông không có ý kiến gì về việc khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý với ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn về việc giải quyết vụ án.

- Ông TĐT, bà ĐTKC: Tòa án đã triệu tập thông báo thụ lý, triệu tập lấy lời khai, hòa giải và xét xử nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh phát biểu:

**** Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:***

*** Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán:** Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Cụ thể: Thẩm phán xác định, đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án, xác định vụ kiện thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Việc cấp, tổng đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát thực hiện theo đúng quy định từ Điều 170 đến Điều 181 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 BLTTDS.

**** Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:***

Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

*** Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng**

Đối với nguyên đơn: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định tại các Điều 70, 71 BLTTDS.

Đối với bị đơn: Từ khi thụ lý vụ án đến phiên tòa hôm nay bị đơn không thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo đúng quy định tại các Điều 70, Điều 72 BLTTDS.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: ông TĐT và bà ĐTKC không thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, Điều 73 BLTTDS.

*** Về nội dung:**

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng thuê nhà ngày 19/4/2012 (hợp đồng tay) và hợp đồng thuê nhà ngày 11/01/2013 có công chứng tại Phòng công chứng số 6 – TP.HCM giữa bà H và bà VTM, ông PQQ. Buộc bà M phải trả: Tiền đặt cọc thuê nhà là 140.000.000 đồng; tiền bồi thường do lấy lại mặt bằng trước thời hạn là 5.200.000.000 đồng; Tiền đầu tư xây dựng là 6.890.000.000 đồng. Tổng cộng bà M phải trả cho bà Hà là 12.230.000.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng thuê nhà viết tay ngày 29/4/2012 và Hợp đồng thuê nhà công chứng số 1687 quyền số 01 ngày 11/1/2013 tại phòng công chứng số 6 giữa bên thuê nhà bà NTTTH và bên cho thuê nhà là ông PQQ và bà VTM nhận thấy hợp đồng công chứng số 1687 vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015.

Do hợp đồng công chứng số 1687 vô hiệu nên căn cứ theo Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, xét yêu cầu của nguyên đơn nhận thấy có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bị đơn phải trả 140.000.000 đồng tiền đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu bồi thường do lấy mặt bằng trước thời hạn là 5.200.000.000 đồng do hợp đồng vô hiệu; Đối với yêu cầu bồi thường tiền đầu tư xây dựng 6.890.000.000 đồng, Tòa án đã tiến hành thẩm định tại chỗ tài sản nhưng không xác định được thiệt hại xảy ra nên không có cơ sở xem xét. Mặt khác, bà Hà ký hợp đồng hợp tác làm ăn với ông TĐT, bà H đã ký biên bản bàn giao tài sản với ông TĐT và bà ĐTKC nên bà H có quyền khởi kiện ông TĐT và bà ĐTKC bằng một vụ án khác.

- Đại diện viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị HĐXX xem xét tuyên: Chấp nhận 1 phần yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc 140.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu bồi thường do lấy mặt bằng trước thời hạn là 5.200.000.000 đồng do hợp đồng vô hiệu;

Không có cơ sở xem xét tiền đầu tư xây dựng là 6.890.000.000 đồng bà H có quyền khởi kiện ông TĐT và bà ĐTKC bằng một vụ án khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải Q vụ án:

Nguyên đơn có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng thuê nhà, đối tượng tranh chấp tại quận Bình Thạnh và bị đơn đang cư trú tại quận Bình Thạnh nên căn cứ khoản 2 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35 và Điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là: “Tranh chấp hợp đồng thuê nhà” nên vụ án được Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thụ lý và giải Q vụ án là đúng thẩm quyền.

2. Về thời hiệu khởi kiện, sự vắng mặt của đương sự:

- Ngày 09/6/2016 nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án giải Q là phù hợp với quy định tại Điều 159 và Điều 427 Bộ luật dân sự, vụ án còn thời hiệu khởi kiện.

- Về việc xét xử vắng mặt người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông TĐT và bà ĐTKC:

Căn cứ vào lời trình bày của ông TĐT tại buổi xem xét, thẩm định tại chỗ, tại thời điểm thụ lý vụ án vợ chồng ông T, bà Chi cư trú tại quận Bình Thạnh. Trong quá trình điều tra, thu thập chứng cứ, hòa giải Tòa án đã tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự để lấy lời khai, triệu tập hòa giải, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ; Q định đưa vụ án ra xét xử, giấy triệu tập tham gia xét xử; Q định hoãn phiên tòa và Giấy triệu tập tham gia phiên tòa (Các văn bản đều được niêm yết). Căn cứ vào Điều 73, Điều 177, điểm b, khoản 2 Điều 227, Khoản 3, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, xét xử vắng mặt ông TĐT và vợ là bà ĐTKC là phù hợp quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

3. Về nội dung hợp đồng, yêu cầu của đương sự trong vụ kiện:

3.1/ Về các hợp đồng thuê nhà và phụ lục hợp đồng thuê nhà mà các bên đã ký kết:

** Hợp đồng ngày 29/4/2012 giữa nguyên đơn ký với ông PQQ, bà VTM:*

Xuất phát từ biên bản sang nhượng lại hợp đồng thuê mặt bằng ngày 25/4/2012 giữa ông NHT và bà NTTH, về việc sang lại mặt bằng cho thuê, giá trị tài sản trên đất đối với mặt bằng 223 Nguyễn Xí, phường 13, quận Bình Thạnh. Theo đó, giá sang nhượng tài sản trên đất và cả tiền đặt cọc (thế chân) cho chủ sở hữu (bà M, ông Q) là 500.000.000 đồng. bao gồm: tiền cọc (03 lượng vàng SJC), 03 tháng tiền nhà đã đóng cho ông Q, bà M chưa sử dụng hết.

Ông T có trách nhiệm trong thời hạn 01 tuần tiến hành làm thủ tục pháp lý đối với việc thuê mặt bằng cho bà H với ông Q, bà M cam kết với bà Hà làm hợp đồng thuê nhà với chủ (bà M, ông Q) với thời hạn 05 năm, giá thuê là 2 lượng 05 chỉ vàng/3 tháng.

Ngày 29/4/2012 giữa nguyên đơn với ông Q và bà M có ký hợp đồng thuê nhà (giấy tay). Theo đó:

- Ông Q, bà M cho bà H thuê mặt bằng số 223 Nguyễn Xí, Phường 13, quận Bình Thạnh.

- Diện tích thuê 504m², Giá thuê là 2 lượng 05 chỉ vàng/3 tháng. Đến 02 năm 6 tháng sau là 3 lượng vàng SJC/3 tháng. (Điều 4 của hợp đồng).

Tiền cọc: các bên thừa nhận nhận 03 lượng vàng SJC.

Thanh toán: 03 tháng một lần.

* *Hợp đồng ký kết ngày 11/01/2013 giữa nguyên đơn với ông Phan Quang Q, bà VTM:*

Tiếp đến, ngày 11/01/2013, giữa nguyên đơn, bị đơn có ký hợp đồng công chứng, về việc thuê mặt bằng 223 Nguyễn Xí, Phường 13, quận Bình Thạnh.

Nội dung của hợp đồng quy định tại Điều 2, Điều 3:

- Thời hạn cho thuê: 10 năm;

- Giá thuê: 4.000.000.000 đồng/ tháng;

- Tiền cọc: 140.000.000 đồng.

- Phương thức thanh toán: Trong định kỳ 03 tháng 01 lần vào ngày 15 dương lịch.

- Phạt hợp đồng: T hợp lấy nhà trước thời hạn thì ông Q, bà M bồi thường cho bên nguyên đơn số tiền 5.200.000.000 đồng.

Cả hai bên đã thực hiện hợp đồng đến tiếp ngày 07/9/2013 thì giữa nguyên đơn với bà VTM ký văn bản thống nhất lại giá thuê là 30.000.000 đồng/tháng, với lý do kinh tế khó khăn chung, làm ăn thất bại nên giảm giá thuê.

HĐXX nhận định về tính pháp lý của hợp đồng:

- Về hình thức: Hợp đồng thuê nhà các bên ký kết tuân thủ theo quy định tại Điều 492 Bộ luật dân sự năm 2005, các bên thực hiện công chứng, chứng thực.

- Về nội dung: Xuất phát từ việc giá thuê thực tế là 2 lượng 05 chỉ vàng/3 tháng, tuy nhiên trong hợp đồng công chứng các bên thỏa thuận chỉ là 4.000.000 đồng.

Nhận thấy, giao dịch này vô hiệu 01 phần vì giả tạo, nhưng thực tế các bên đã tiến hành thực hiện hợp đồng. Vì vậy hậu quả không ảnh hưởng đến hiệu lực của các phần còn lại được quy định tại Điều 135 Bộ luật dân sự năm 2015.

Theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự, thì:

1. Giao dịch dân sự vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập.

* *Hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/8/2014 giữa nguyên đơn với ông TĐT, bà Đinh Thị Kim Chi:*

HĐXX nhận định đây là văn bản thỏa thuận giữa nguyên đơn bà NTTTH và ông TĐT, cùng vợ là bà ĐTKC về việc cho thuê lại mặt bằng cùng trang thiết bị, tài sản đối với mặt bằng nguyên đơn đã thuê của ông Q và bà M.

Để hợp thức hóa việc hợp tác kinh doanh, tiếp sau đó vào ngày 21/11/2014 giữa bà H, bà M và ông T có ký hợp đồng hợp tác, nội dung của hợp đồng là bên ông Q, bà M đồng ý cho bà H cho ông T thuê lại và hợp tác kinh doanh.

- HĐXX nhận thấy về hình thức của hợp đồng có ghi tên ông Q, tuy nhiên ông Q chết ngày 25/4/2013. Nhận thấy đây là hợp đồng phụ, vô hiệu 01 phần (vì phần thừa kế của ông Q để lại bao gồm vợ, 02 con chung), nội dung hợp đồng này phụ thuộc vào hợp đồng chính mà 02 bên ký kết ngày 11/01/2013 tại phòng công chứng Số 6.

Bản chất của việc ký phụ lục hợp đồng ngày 07/9/2013 và 20/8/2014 nhằm đảm bảo việc nguyên đơn, bị đơn thực hiện việc cho thuê mặt bằng đã thỏa thuận từ trước cụ thể là hợp đồng ngày 29/4/2012 giữa nguyên đơn với ông Q và bà M có ký hợp đồng thuê nhà (giấy tay), thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền thuê nhà giữa nguyên đơn, bị đơn đã thỏa thuận thực tế là 30.000.000 đồng/tháng.

3.2 Về các yêu cầu của nguyên đơn:

3.2.1 Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi lại số tiền cọc mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn đã nhận theo Điều 2 của hợp đồng ký ngày 11/01/2013 tại phòng công chứng số 6 (Hợp đồng mà nguyên đơn tranh chấp):

Như phân tích ở trên, thực chất số tiền 140.000.000 đồng này là tiền thế chân (tiền cọc, tương đương 2.5 lượng vàng của ông T đổi với ông Q, bà M), sang nhượng lại cho bà H. Bị đơn không có ý kiến gì đối với số tiền này, đồng ý trả nguyên đơn. Vì vậy HĐXX ghi nhận sự thỏa thuận của các bên.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt bị đơn số tiền tiền 5.200.000.000 đồng theo Điều 2 của hợp đồng ký ngày 11/01/2013 tại phòng công chứng số 6 (hợp đồng các bên tranh chấp).

Hội đồng xét xử nhận thấy nguyên đơn có các vi phạm như sau:

+ Vi phạm về điều khoản thanh toán tiền nhà (Theo Điều 2 của hợp đồng các bên ký kết):

Căn cứ vào các vi bằng của bị đơn lập các ngày 13,14 và 15/4/2015 thì bị đơn đại diện cho bà M là ông PQV, thông báo việc nguyên đơn còn thiếu tiền thuê nhà hơn 03 tháng liên tiếp, số tiền thiếu là 326.000.000 đồng (tính đến ngày 15/01/2015).

Căn cứ vào lời thừa nhận của các bên đương sự tại Tòa án, và văn bản trả tiền cho bị đơn thì nguyên đơn còn thiếu tiền thuê nhà (theo hợp đồng công chứng là 3 tháng x 4.000.000 đồng + 12 triệu) và tiền thiếu là 156.000.000 đồng, sau khi nhận thông báo của bị đơn, bà H đã ủy quyền cho ông H gửi tiền (kể cả trực tiếp lẫn bưu điện) nhưng phía bà M không nhận. Đây là chứng cứ không cần chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Như phân tích ở trên, nguyên đơn tranh chấp theo hợp đồng công chứng, tuy nhiên giữa các bên là có thỏa thuận giá thuê thực tế là 30.000.000 đồng/tháng. Vì vậy có đủ căn cứ xác định nguyên đơn còn thiếu tiền thuê nhà là 3 tháng.

HĐXX nhận định, theo quy định tại Điều 494 Luật dân sự thì quyền của các bên cho thuê nhà ở:

Quyền của bên cho thuê nhà:

1. Nhận đủ tiền thuê nhà đúng kỳ hạn đã thỏa thuận.

2. Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo khoản 1, khoản 3 Điều 498 của bộ luật này.

Điều 498 quy định:

1. Bên cho thuê nhà có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thuê nhà khi bên thuê có một trong các hành vi sau đây:

a/ không trả tiền thuê nhà liên tiếp trong ba tháng mà không có lý do chính đáng;

b/ sử dụng nhà trái mục đích thuê.

+ Sử dụng nhà không đúng mục đích thuê (Điều 4, mục 2 của Hợp đồng các bên ký kết):

HĐXX nhận thấy, việc bà H tự ý cho ông TĐT cùng vợ bà ĐTKC hợp tác kinh doanh với văn bản thể hiện ngày 20/8/2014, sau đó ngày 21/11/2014 bà Hà, ông T và bà M mới ký hợp đồng hợp tác kinh doanh.

Việc kinh doanh của vợ chồng ông TĐT, bà ĐTKC thực chất là bà H cho thuê lại mặt bằng, cho sử dụng lại tài sản. Hàng tháng ông T đều phải nộp tiền thuê nhà cho bà H với số tiền là 50.000.000 đồng/tháng.

Như phân tích ở trên, nguyên đơn khởi kiện đối với hợp đồng công chứng mà các bên ký kết, theo hợp đồng công chứng thì hai bên không thỏa thuận việc cho thuê lại mặt bằng.

Mặt khác, việc hai bên thỏa thuận bổ sung hợp đồng, đây là phụ lục hợp đồng phụ thuộc vào hợp đồng chính, xảy ra sau thời điểm ông Q chết nên ông H, V cũng có quyền đối với phần thừa kế nghĩa vụ. Việc bà H đồng ý, ký vào giấy thỏa thuận nhằm tạo điều kiện cho bà H thực hiện nghĩa vụ trả tiền thuê nhà.

Đối chiếu các quy định nêu trên thì việc vi phạm hợp đồng là do nguyên đơn. Vì vậy yêu cầu bồi thường số tiền 5.200.000.000 đồng như hợp đồng thì nhận thấy không có căn cứ pháp luật nên không được chấp nhận.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử ghi nhận việc đại diện bị đơn xác định không đòi lại số tiền nguyên đơn thuê nhà còn thiếu là 326.000.000 đồng.

3.2.2 Về yêu cầu bồi thường giá trị xây dựng và tài sản:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Xét hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 20/8/2014 giữa bà H và ông TĐT có thỏa thuận tại Điều 1, Mục 1.1 thì:

- Bên A giao toàn bộ diện tích nhà và đất tầng trệt và phòng trà cho bên B (ông T) toàn quyền sử dụng và trực tiếp kinh doanh nhà hàng, biểu diễn nghệ thuật. bao gồm trang thiết bị hiện hữu có trong mặt bằng theo danh sách kiểm kê chi tiết đính kèm.

- Bên A (bà H): giữ lại lầu 1 lầu 2 và sử dụng lối đi riêng.

- Hiện nay bên A không còn kinh doanh tiếp mặt bằng trên đây nữa và đồng ý nhượng lại cho bên B để kinh doanh.

- Giá thuê là 50.000.000 đồng/tháng, trả tiền vào ngày 20 dương lịch hàng tháng

Điều 2 quy định: Thời gian cho mượn lại trang thiết bị là 02 năm;

Xét biên bản thẩm định tại chỗ ngày 25/4/2017, ông TĐT xác nhận việc giao nhận mặt bằng, tài sản chỉ thực hiện giữa hai bên là bà Hà và ông T.

Xét biên bản bàn giao tài sản giữa ông T, bà H không có bà M ký.

Xét trong quá trình giải Q vụ án, Tòa án đã tiến hành xác minh:

- Việc đăng ký kinh doanh của cá nhân, tổ chức từ khi bà H ký kết thuê mặt bằng với bị đơn. Theo kết quả xác minh của phòng Kinh tế quận Bình Thạnh có nhiều hộ đăng ký kinh doanh (văn bản ngày 02/6/2017)

- Việc xây dựng có phép hay không phép trong thời gian hai bên thực hiện hợp đồng đến thời điểm xảy ra tranh chấp. Phòng Quản lý đô thị quận Bình Thạnh trả lời bà M, ông Q có xin phép xây dựng, chưa hoàn công, trong khoảng thời gian hai bên thực hiện hợp đồng có sửa chữa, xây dựng không phép. (Theo văn bản ngày 18/7/2017).

HĐXX nhận thấy việc Định giá tài sản không thể thực hiện được (Theo biên bản Thẩm định) vì tài sản trên đất giữa bà H và ông T giao nhận với nhau không còn, định giá phần giá trị xây dựng không thể tiến hành được vì nguyên đơn không thể chỉ ra được phần nào nguyên đơn xây dựng.

Nguyên đơn đưa ra các chứng cứ: Hợp đồng xây dựng nhà cửa với công ty sao bên Thành, phiếu thu chi.

Tuy nhiên công trình chưa nghiệm thu, chưa xuất thuế VAT theo quy định của pháp luật xây dựng và Nguyên đơn cũng thừa nhận tại Tòa án.

Mặt khác, trong quá trình tố tụng, Tòa án triệu tập Công ty Sao Bên Thành để lấy lời khai, đối chất nhưng vắng mặt.

Tại tòa, các bên cũng yêu cầu không đưa những người liên quan vào tham gia tố tụng.

Hội đồng xét xử nhận thấy, việc bàn giao tài sản trong quá trình hợp tác kinh doanh giữa nguyên đơn và ông TĐT là có thật. Nghĩa vụ thực hiện giao trả tài sản là thuộc ông T.

Tài sản trên đất (công trình) các bên không đưa ra chứng cứ nguyên đơn hay bị đơn tháo dỡ.

Theo Điều 2. Mục 2.3 của Hợp đồng hợp tác giữa nguyên đơn và ông T, HĐXX nhận thấy, việc tháo dỡ công trình trên đất thuộc trách nhiệm quản lý tài sản thuộc ông T quản lý theo hợp đồng và nghĩa vụ bồi thường liên quan đến ông T.

Để đảm bảo quyền lợi ích hợp pháp các bên, HĐXX tách riêng phần bồi thường giá trị xây dựng trên đất và tài sản trên đất cho nguyên đơn khởi kiện ông T, bà Chi.

Vì vậy yêu cầu bồi thường về tài sản, giá trị tài sản là: 6.890.000.000 đồng của nguyên đơn đối với bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

+ Về chi phí về xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản: Nguyên đơn đã nộp phải chịu.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn phải chịu án phí đối với số tiền HĐXX chấp nhận cho nguyên đơn là 140.000.000 đồng;

- Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là 12.090000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

Q ĐỊNH

- Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 165 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Điều 134, 135, 406, 424, 425, 426, 492, 493, 494 và Điều 498 Bộ luật dân sự 2005;

- Áp dụng Nghị Q 326 của Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc thuê nhà là 140.000.000 đồng.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường số tiền theo hợp đồng là 5.200.000.000 đồng và số 6.890.000.000 đồng về giá trị tài sản trên đất, giá trị xây dựng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà VTM phải chịu số tiền án phí DSST là: 7.000.000 đồng nhưng được miễn tiền án phí theo quy định tại Điều 12, Nghị Quyết 326 của UBTVQH quy định về mức thu án phí, lệ phí tòa án.

- Bà NTTTH phải chịu án phí DSST là: 120.090.000 đồng (một trăm hai mươi triệu không trăm chín mươi ngàn đồng).

4.Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

T hợp bản án, Q định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THA DS quận Bình Thạnh
- Các đương sự;
- Lưu VP.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA**

Nguyễn Công Khả